Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,   
nemocnice Středočeského kraje**

IČO: 272 56 456

DIČ: CZ27256456

Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01

Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, předseda představenstva

Mgr. Daniel Marek, místopředseda představenstva

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 35-3525450227/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále též jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Společnost: **DORA Gastro Slovakia, a.s.**

IČO: 43 951 121

DIČ: 2022538573

Se sídlem: Pekárska 23, Trnava 917 01

Zastoupená: Zuzana Javůrková, předseda představenstva

Bankovní spojení: Slovenská sporiteĺňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

Číslo účtu: IBAN SK4409000000005045910596

Zapsaná v obchodním rejstříku Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sa, Vložka č.: 10621/T

dále též jako „**nájemce**“ na straně druhé,

pronajímatel a nájemce společně jako „**smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

**smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

dále jen „smlouva“

# Úvodní ustanovení

## Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

## budovy bez č.p./č.e - objekt občanské vybavenosti, jež je součástí stavební parcely č.parc. 659/1 (Objekt nového stravovacího provozu),

## budovy bez č.p./č.e. - objekt občanské vybavenosti, jež je součástí stavební parcely č.parc. st. 913/3 (Pavilon F),

## budovy bez č.p./č.e. - objekt občanské vybavenosti, jež je součástí stavební parcely č.parc. st. 7329 (Pavilon G),

## vše v katastrální území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav II), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav (dále jen „**nemovitosti**“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v nemovitostech na dobu a k účelu sjednanému níže.

# Předmět smlouvy

## Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory v prvním nadzemním podlaží (přízemí) Objektu nového stravovacího provozu, v prvním nadzemní podlaží (přízemí) Pavilonu F a v prvním v prvním podzemním podlaží Pavilonu G o celkové výměře 1.331,28 m2, blíže specifikované v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**pronajaté prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem a dispozicí pronajatých prostor a v tomto stavu je přijímá do užívání.

## Společně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat společné prostory v nemovitostech.

## Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem poskytování stravovacích služeb dle smlouvy o zajištění stravovacích služeb uvedené v čl. 2.7. této smlouvy, za účelem doplňkového prodeje, případně též za účelem přípravy a prodeje jídel (nikoliv stravování) pro třetí osoby.

## Nájemce souhlasí s tím, aby si nájemce zřídil po dobu trvání nájmu v pronajatých prostorách provozovnu s předmětem podnikání:

## Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

## Hostinská činnost.

## Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání pronajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

## Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory a pronajaté vybavení ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## Společně s touto smlouvou uzavírají smluvní strany smlouvu o zajištění stravovacích služeb (dále jen “**smlouva o zajištění stravovacích služeb**“), na základě které bude nájemce jako dodavatel dodávat jídla pro zaměstnance a pacienty pronajímatele. Nájem na základě této nájemní smlouvy je předpokladem poskytování služeb na základě smlouvy o zajištění stravovacích služeb.

# Základní práva a povinnosti účastníků

## Nájemce je povinen:

* užívat pronajaté prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškozování,
* dodržovat platné právní předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání pronajatých prostor a pronajatého vybavení, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
* provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně z předpisu, který jej v budoucnosti nahradí,
* neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
* nahradit škodu, kterou na pronajatých prostorách, pronajatém vybavení a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
* bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
* umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu pronajatých prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
* řádně a včas platit nájemné.

## Nájemce je oprávněn:

* vybavit pronajaté prostory zařízením za podmínek stanovených smlouvou o poskytování stravovacích služeb
* po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu s uvedením základních předepsaných údajů,
* pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu příslušných daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odepisoval nájemce.

## Pronajímatel je povinen:

* umožnit plnohodnotné a nerušené užívání pronajatých prostor nájemcem,
* bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí.

## Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce dle této smlouvy. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn vyžádat si od nájemce příslušné doklady a nájemce je povinen je bez zbytečného odkladu předložit pronajímateli.

## V případě ukončení nájmu nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## Nájemce má povinnost chránit majetek pronajímatele a nese odpovědnost za škody, které vznikly z jeho činnosti na předmětu nájmu.

# Nájemné

## Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši 50.000,- Kč měsíčně bez DPH.

## Ke sjednanému nájemnému bude připočítána DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

## Nájemné je splatné měsíčně, vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno.

## Nájemné bude upravováno dle inflace za předchozí kalendářní rok. Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je průměrná roční míra inflace za předchozí rok zveřejněná Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je aktuální výše nájemného. Úprava nájemného bude vždy písemná. Výše nájemného bude upravena vždy s platností od 1. března příslušného roku.

## Jestliže nájemce přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat pronajímatele. V případě, kdy tuto povinnost nesplní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

# Služby a energie

## Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce níže uvedené služby:

* dodávku tepla,
* dodávku teplé a studené vody,
* odvod odpadních vod,

## Vyúčtování služeb zajišťovaných pronajímatelem bude prováděno jednou měsíčně na základě skutečně zjištěné spotřeby těchto energií stanovené dle poměrových měřidel pronajímatele. Úhrada služeb bude probíhat na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet pronajímatele.

## Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy s dodavateli souvisejících služeb (zejména elektrické energie), a to nejpozději ke dni zahájení přípravy a výdeje stravy dle smlouvy o poskytování stravovacích služeb.

## Nájemce je povinen informovat pronajímatele o uzavření smluv na uvedené služby s jejich dodavateli. Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele předložit pronajímateli uvedené smlouvy a prokázat úhradu těchto služeb.

## Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k uzavření smluv na související služby potřebnou součinnost.

## Výše úhrad za uvedené služby není součástí nájemného.

# Sankce při prodlení

## V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady za služby nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

# Doba nájmu a jeho skončení

## Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na 8 let od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výzvy pronajímatele k převzetí pronajatých prostor. Pronajímatel vyzve nájemce k převzetí pronajatých prostor v závislosti na dokončení výstavby objektu stravovacího provozu. Předpokládaný termín dokončení stavebních prací je 31.12.2022.

## O předání a převzetí pronajatých prostor na začátku a na konci pronájmu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.

## Tato smlouva je ve smyslu ustanovení § 1727 občanského zákoníku jednostranně závislá na smlouvě o zajištění stravovacích služeb. Zánikem smlouvy o zajištění stravovacích služeb se zrušuje i tato smlouva, a to s obdobnými právními účinky a ke stejnému termínu.

## V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.  Nepředá-li nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání pronajatých prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory ani do 30 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn pronajaté prostory na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.

# Závěrečná ustanovení

## Tato smlouva a veškeré dodatky k této smlouvě nabývají platnosti dnem jejich podpisu statutárními orgány obou smluvních stran nebo jejich zplnomocněnými zástupci a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

## Tato smlouva může být změněna pouze písemnou formou dodatkem k ní. Smluvní strany vylučují změnu smlouvy jinou formou.

## Smluvní strany konstatují, že text této smlouvy se v čl. 7.1. liší od textu, který byl součástí zadávacích podmínek veřejné zakázky. Změna je dána posunutím termínu dokončení výstavby stravovacího provozu. Citovaná změna byla smluvními stranami dojednána ve prospěch objednatele, a proto se nejedná o podstatnou změnu smlouvy ve smyslu § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

## Strany prohlašují, že veškerý obchodní styk bude veden v duchu obchodní etiky s cílem vyřešit všechny případné sporné momenty smírně a vzájemnou dohodou. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou rozhodovány s konečnou platností soudem.

## Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly, že místní příslušnost soudu k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z právního vztahu založeného touto smlouvou, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, se řídí sídlem pronajímatele.

## Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této smlouvy označit ty části smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.). Jinak platí, že souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.

## Právní vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí právními předpisy platnými ke dni jejího podpisu.

## Pronajímatel předpokládá, že tato smlouva bude podepsána elektronicky. V případě, kdy by tato smlouva byla uzavírána v listinné podobě, bude smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

## Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že obsahuje jejich pravou a skutečnou vůli, prostou omylu, nátlaku, což svými podpisy stvrzují.

Přílohy:

1. situační plán pronajatých prostor

|  |  |
| --- | --- |
| V Mladé Boleslavi dne 25.08.2022 | V Trnavě dne 25.08.2022 |
| ……………………………………………….  **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**  JUDr. Ladislav Řípa  předseda představenstva | ……………………………………………….  **DORA Gastro Slovakia, a.s.**  Zuzana Javůrková  předseda představenstva |
| ……………………………………………….  **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**  Mgr. Daniel Marek  místopředseda představenstva |  |